LAUDO PERICIAL

DESAPROPRIAÇÃO

(QUATRO BARRAS – PR)

PERITA JUDICIAL NOMEADA:

Maria Paula Simões Antunes Siqueira – CAU nº A36759-1 / IBAPE PR 810

1 – DADOS DO PROCESSO

AUTOS 003520-74.2016.8.16.0037

REQUERENTE NEPOMUCENO ASSIS DA SILVEIRA e outra

REQUERIDO MUNICÍPIO DE QUATRO BARRAS

2 – OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem o objetivo de instruir a ação detalhada acima, a fim de avaliar o valor de mercado atual de área localizada no município de Quatro Barras - PR.

O grau de detalhamento das atividades desenvolvidas e do laudo apresentado é de nível I, uma vez que apresentamos comprovações por meio de levantamento fotográfico, croquis e vistoria *in-loco.*

Os conceitos técnicos apresentados neste laudo estão de acordo com as seguintes Normas Brasileiras:

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

3 – OBJETO DA AÇÃO

Trata-se do seguinte imóvel: matrícula 10.283 junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Campina Grande do Sul.

O terreno possui forma irregular, frente para a Avenida Dom Pedro II, e área igual a 10.216,06,00m².

4 – VISTORIA

Na data de 30 de setembro de 2019, foi realizada a vistoria no imóvel objeto deste processo. Acompanharam a presente vistoria:

- Jeriel dos Passos, Advogado da parte Requerente;
- Dayane Cordeiro da Silveira, representante da parte Requerente;

- Maria Paula Simões Antunes Siqueira, Arquiteta e Urbanista, Perita nomeada pelo Juízo.

Breve Histórico:

O histórico a seguir foi obtido no processo judicial e apenas tem a função de informar o andamento do processo até a data da vistoria pericial. Não constituiu opinião ou observação desta perita sobre o imóvel objeto deste processo.

1. A área objeto deste processo passou ao domínio dos Requerentes na ação de Usucapião 651/2005. Conforme registra a sentença do referido processo (eventos 1.18 e 1.19), a área total do imóvel era igual a 12.316,00m^2;
2. Durante o referido processo, o Município de Quatro Barras informou que pretendia construir duas ruas (Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre) sobre tal área que ligassem a Avenida Dom Pedro II ao Jardim São Pedro (evento 1.16);
3. Sendo assim, o mapa da área foi retificado e novo memorial descritivo foi executado - já com a presença das duas ruas (Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre);
4. Dessa maneira, foram previstas as seguintes áreas ocupadas: Rua Maria Valaski (1.201,01m^2), Rua Rio Ribeirão do Tigre (898,93m^2) e área remanescente do lote: 10.216,06m^2;
5. Segundo a parte Requerente, a área total ocupada pelas Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre (2.099,94m^2) jamais foi indenizada pelo Município de Quatro Barras;
6. Por outro lado, em contestação, a parte Requerida entende que houve acordo entre as partes e que o domínio dos Requerentes se restringiu a 10.216,06m^2 – área remanescente já descontada a área ocupada pela implantação das duas ruas;
7. A parte Requerida afirma que somente edificou as vias após a realização do acordo;
8. Por fim, a matrícula do imóvel 10.283 junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Campina Grande do Sul aponta área total igual a 10.216,06m^2 (evento 1.21).

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR

Região:

A Avenida Dom Pedro II, onde está o lote, tem uso misto residencial com alguns pontos comerciais e de serviços. Há tráfego de pessoas e veículos de todos os portes.

Tal lote foi utilizado para a construção das Rua Rio Ribeirão do Tigre e Maria Valaski, conforme imagens a seguir:
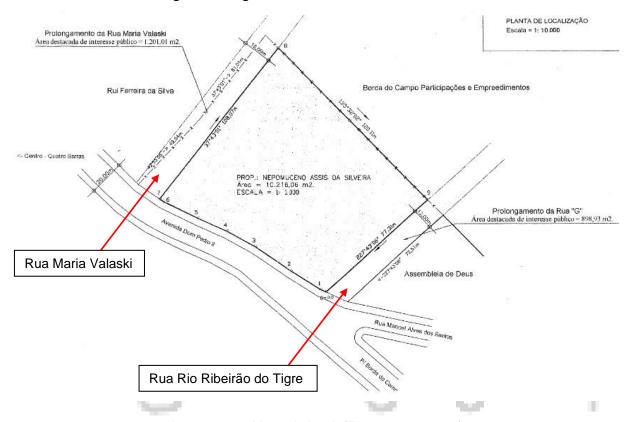
Imagem 01 – Mapa do local. (Fonte: evento 1.22)

Imagem 02 – Imagem aérea do lote em questão e ruas abertas, Quatro Barras - PR. (Fonte: Google Maps)

As imagens a seguir são atuais e mostram o local vistoriado:

Imagem 03 – Vista da Avenida Dom Pedro II e Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre, Quatro Barras - PR. (Fonte própria)
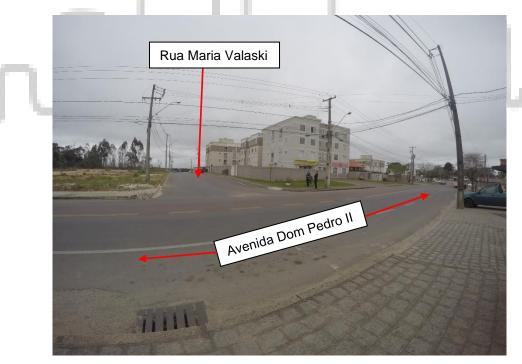
Imagem 04 – Vista da Rua Maria Valaski a partir da Avenida Dom Pedro II, Quatro Barras - PR. (Fonte própria)

Imagem 05 – Vista da Rua Maria Valaski, Quatro Barras - PR. (Fonte própria)

Imagem 06 – Vista da Rua Rio Ribeirão do Tigre a partir da Avenida Dom Pedro II, Quatro Barras - PR. (Fonte própria)

Imagem 07 – Vista da Rua Maria Valaski, Quatro Barras - PR. (Fonte própria)

Após a construção das ruas, o terreno original ficou assim dividido:

- Rua Maria Valaski: 1.201,01m^2;
- Rua Rio Ribeirão do Tigre: 989,93m^2;
- Área remanescente: 10.216,06m^2;
- Área total original: 12.316,00m^2.

Infraestrutura:

A região possui os principais serviços urbanos, tais como, redes de água potável, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Metodologia aplicável:

Para se realizar a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, existem vários métodos indicados pelas normas brasileiras. Entre os mais utilizados para avaliação de propriedades estão os seguintes, conforme NBR 14653:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O método ideal para avaliação da área em questão é o método comparativo direto de dados de mercado, em que se comparam as características do imóvel avaliando com as características de imóveis semelhantes à disposição no mercado, chegando-se a um valor final.

Nesta avaliação será utilizado tratamento por fatores, conforme definido na NBR 14653-2: “homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados; (...)”.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas."

Amostra:

Foram coletadas amostras de terrenos com localização e características semelhantes às do terreno em questão. Esta pesquisa resultou nos dados mostrados na tabela abaixo. Importante salientar que foi descontado um percentual de 10% dos valores de oferta. Este percentual refere-se à comum negociação de valores entre vendedor e comprador no mercado imobiliário. *"Fator de oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta." (Ibape/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011).*

Nos casos de ofertas de terrenos com benfeitorias, foi descontado o valor destas, constando da planilha a seguir apenas o valor da terra nua.

Endereço	Dado	Código	Vendedor	Valor	Área
Avenida Dom Pedro II	1		Tudy Imóveis	585.000,00	1109,67
Avenida Dom Pedro II, 394	2	MTR-0105	Imóveis Moriá	288.000,00	968,67
Rua Francisco Hamman	3	TE0026	Ampliatta Imóveis	270.000,00	648,00

Rua Aníbal Borba Cordeiro, 13	4	TE0191	Rezende Imóveis	405.000,00	1250,00
Rua Oscar da Rocha Pires	5	TR1057	RS Imóveis	405.000,00	1080,63

Tabela 01 – Dados amostrais de lotes à venda com características semelhantes às do avaliando. (Fonte: indicada*)

Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma:

Para comparação entre os lotes coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados às situações paradigma (terreno a ser avaliado). Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores:

Situação paradigma (Avenida Dom Pedro II):

- Área: 1.049,97m^2 (média da área ocupada entre as duas ruas);
- Testada: 14,00m para a Avenida Dom Pedro II;
- Topografia: plano;
- Pavimentação asfáltica: sim.

Fatores utilizados para os dados amostrais obtidos:

- Fator área – em metros quadrados;
- Fator testada – em metros;
- Fator topografia – atribuindo-se valor 1,0 para terrenos planos e 0,95 para aclives ou declives;
- Fator pavimentação asfáltica - atribuindo-se valor 1,0 para a PRESENÇA de pavimentação asfáltica e 0,95 para a AUSÊNCIA.

Avaliação:

Para se avaliar o lote apontado anteriormente, utilizam-se as seguintes fórmulas para obtenção do valor do terreno apontado como situação paradigma:

Valor unitário (R$/m^2) situação paradigma = média dos valores unitários (R$/m2) homogeneizados das amostras.

Valor unitário (R$/m²) homogeneizado das amostras = Valor unitário (R$/m²) observado no mercado x fator área x fator testada x fator topografia x fator pavimentação asfáltica

O gráfico abaixo ilustra os valores unitários observados (R$/m²) no mercado e os valores unitários já homogeneizados (R$/m²), considerando os fatores apontados acima.
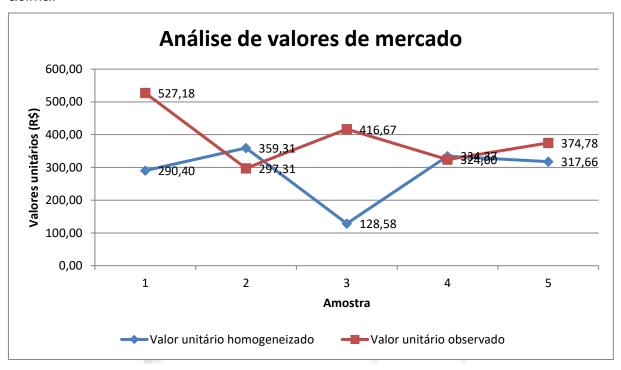
Gráfico 01 – Comparativo entre valores unitários observados e homogeneizados. (Fonte própria)

Aplicando-se as fórmulas explicitadas anteriormente, o valor médio unitário homogeneizado encontrado para terrenos na região, comparando-se imóveis com características semelhantes foi igual a R$286,06/m².

Assim, os valores atuais de mercado para as áreas onde foram implantadas as ruas são os seguintes:

- **Rua Maria Valaski:** 1.201,01m² x R$286,06/m² = **R$343.565,14 (Trezentos e Quarenta e Três Mil, Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Quatorze Centavos)**;

- **Rua Rio Ribeirão do Tigre:** 898,93m² x R$286,06/m² = **R$257.151,07 (Duzentos e Cinquenta e Sete Mil, Cento e Cinquenta e Um Reais e Sete Centavos)**;
- **Área total ocupada do terreno original: 2.099,94m²;**
- **Valor total apurado: R$600.716,21 (Seiscentos Mil, Setecentos e Dezesseis Reais e Vinte e Um Centavos)**.

5 – QUESITOS

Evento 1.1

1. Qual a dimensão da área pertencente aos autores e objeto da lide e sua destinação?

Resposta: Conforme consta na matrícula imobiliária 10.283, a área pertencente aos Requerentes é igual a 10.216,06m².

Atualmente tal área está ocupada com residências térreas e pequenos edifícios residenciais.

2. Qual o valor contemporâneo por metro quadrado da área esbulhada pertencente aos autores?

Resposta: Tal valor está exposto no corpo deste laudo pericial.

3. Qual a data da ocupação da área dos autores pelo réu?

Resposta: A data de construção das vias não está especificada nestes autos.

4. Qual o valor da indenização que os autores fazem jus diante da expropriação perpetrada pelo réu?

Resposta: O valor atual da área ocupada pela construção das Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre está exposto no corpo deste laudo pericial.

5. Prestem os peritos demais esclarecimentos que entenderem necessárias.

Resposta: Demais esclarecimentos no corpo deste laudo pericial.

6. Protesta-se por quesitos suplementares e esclarecimentos.

Resposta: Sem resposta.

Evento 64.2

1. Qual a área total do imóvel no registro imobiliário?

Resposta: Conforme consta na matrícula imobiliária 10.283, a área pertencente aos Requerentes é igual a 10.216,06m^2.

2. Quando o autor obteve o título de propriedade da área, isto é, quando a matrícula foi aberta?

Resposta: A referida matrícula imobiliária foi aberta em 20/05/2010 (evento 18.8).

3. Qual a área total do imóvel medida no local?

Resposta: Prejudicado. Este trabalho pericial não tem como objetivo a medição dos lotes envolvidos e sim a avaliação das áreas.

Sendo assim, nenhuma medição foi realizada durante os trabalhos periciais.

4. Na ação de usucapião, que deu origem ao título de propriedade ao autor, qual a área originalmente pleiteada (documento de mov. 1.13 a 1.20)?

Resposta: A referida ação tratava de lote com área igual a 12.316,00m^2.

5. Houve alteração do memorial (documento de mov. 1.13 a 1.20)?

Resposta: Sim. Houve alteração do Memorial Descritivo após acordo entre a parte Requerente e o Município de Quatro Barras. O primeiro Memorial Descritivo pode ser visualizado no evento 18.4 e o segundo no evento 18.5.

6. A área ocupada pelo Município foi subtraída da área inicialmente pleiteada na ação de usucapião (documento de mov. 1.13 a 1.20)?

Resposta: Sim.

7. No processo de usucapião, que conferiu o título de propriedade ao autor, houve manifestação do Município? Se Sim, qual foi esta manifestação (documento de mov. 1.13 a 1.20)?

Resposta: Sim. Houve manifestação do Município de Quatro Barras no sentido de excluir a área que seria destinada à ocupação das ruas do terreno objeto do processo de Usucapião.

8. Houve um acordo no processo de usucapião, qual o teor desse acordo (documento de mov. 1.13 a 1.20)?

Resposta: Sim, houve um acordo em que o Município de Quatro Barras concorda com o pedido de usucapião com a condição de apresentação de novo mapa e Memorial Descritivo que exclua as áreas que seriam futuramente destinadas à construção das Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre.

9. A área possivelmente expropriada representa qual percentual da área total?

Resposta: A área de 2.099,94m² (ocupada pelas Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre) representa 17,05% da área de 12.316,00m² e 20,55% da área de 10.216,06m².

10. Qual o valor de avaliação da área total na época da eventual expropriação?

Resposta: Para a realização de avaliação pretérita, é necessário contar com dados contemporâneos à data da avaliação – o que esta perita não dispõe no presente.

Os valores expostos no corpo deste laudo pericial são atuais.

11. Qual o valor de avaliação da área remanescente na época da eventual expropriação?

Resposta: Mesma resposta ao quesito anterior.

12. Qual o valor de avaliação da área possivelmente expropriada na época da eventual expropriação?

Resposta: Mesma resposta ao quesito anterior.

13. Qual o valor atual de avaliação da área total?

Resposta: A avaliação se deu somente na área ocupada pelas Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre.

A avaliação de toda a área necessitaria de outras amostras, com áreas distintas daquelas adotadas neste estudo pericial.

14. Qual o valor atual de avaliação da área remanescente?

Resposta: A avaliação se deu somente na área ocupada pelas Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre.

A avaliação da área remanescente necessitaria de outras amostras, com áreas distintas daquelas adotadas neste estudo pericial.

15. Qual o valor atual de avaliação da área possivelmente expropriada?

Resposta: Valor exposto no corpo deste laudo pericial.

6 – CONCLUSÃO

Concluiu-se, no corpo do laudo pericial, que a área total ocupada pela construção das Ruas Maria Valaski e Rio Ribeirão do Tigre é igual a 2.099,94m².

Conforme memorial de cálculo apresentado, concluiu-se que o valor unitário para terrenos na mesma região, com características semelhantes aos avaliados importante atualmente em R$286,06/m².

Sendo assim, este trabalho obteve os seguintes valores:

- **Rua Maria Valaski:** 1.201,01m² x R$286,06/m² = **R$343.565,14 (Trezentos e Quarenta e Três Mil, Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Quatorze Centavos)**;
- **Rua Rio Ribeirão do Tigre:** 898,93m² x R$286,06/m² = **R$257.151,07 (Duzentos e Cinquenta e Sete Mil, Cento e Cinquenta e Um Reais e Sete Centavos)**;
- **Área total ocupada do terreno original: 2.099,94m²;**
- **Valor total ATUAL apurado: R$600.716,21 (Seiscentos Mil, Setecentos e Dezesseis Reais e Vinte e Um Centavos)**.

7 – RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro interesse algum nos imóveis objeto deste laudo de avaliação.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR

8 – ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial possui 17 (Dezessete) laudas, numeradas e assinadas pela Perita Judicial. O anexo é composto pela Certidão de Registro e Quitação Pessoa Física, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Curitiba, 8 de fevereiro de 2022.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA

CAU nº A36759-1 / IBAPE – PR nº 810

* Contatos dos vendedores apontados neste laudo pericial:

Vendedor	Telefone
Tudy Imóveis	(41)3158-2106
Imóveis Moriá	(41)3325-0404
Ampliatta Imóveis	(41)3676-0010
Rezende Imóveis	(41)3239-6290
RS Imóveis	(41)3672-1262